

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, Bénédicte Montant, Benoît Genecand, Lionel Halpérin, Pierre Weiss, Jacques Béné, Antoine Barde, Ivan Slatkine, Nathalie Fontanet, Edouard Cuendet, Jean-Marie Voumard, Eric Stauffer, Ronald Zacharias, Beatriz de Candolle, Bertrand Buchs, Christo Ivanov, Serge Hiltpold, Raymond Wicky, Olivier Cerutti, Sandra Golay, Thomas Bläsi, Renaud Gautier, Jean Sanchez, Francisco Valentin, Pascal Spuhler, Gabriel Barrillier, Philippe Morel, Jean-Luc Forni, Jean-Marc Guinchar, Stéphane Florey, Béatrice Hirsch, Anne Marie von Arx-Vernon, Simone de Montmollin, Daniel Zaugg, François Lance*

*Date de dépôt : 25 mars 2014*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) (I 4 05) (Pour favoriser la réalisation de logements)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Modifications**

La loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, est modifiée comme suit :

### **Art. 2A Investissement pour la construction de logements d'utilité publique et pour les équipements publics utiles aux quartiers (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Un montant de 35 000 000 F est investi chaque année pour la construction de logements d'utilité publique et pour les équipements publics utiles aux quartiers.

<sup>2</sup> Le montant annuel de 35 000 000 F est investi jusqu'en l'an 2024.

<sup>3</sup> Les montants ainsi investis sont utilisés par l'Etat ou, au moyen de dotations, par des fondations immobilières de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire et acquérir des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique, soit notamment les équipements publics utiles aux quartiers.

<sup>4</sup> L'attribution des montants ainsi investis est décidée par le département après consultation d'une commission d'attribution composée d'un représentant de l'office du logement, qui la préside, d'un représentant d'une fondation immobilière de droit public, d'un représentant de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, d'un représentant des associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, d'un représentant des milieux de défense des locataires et d'un représentant désigné par l'association des communes genevoises. La composition de la commission d'attribution fait l'objet d'un arrêté du département.

<sup>5</sup> Les montants ainsi investis sont affectés à concurrence de 90% au moins à l'acquisition de terrains constructibles, à la réalisation de nouveaux logements d'utilité publique neufs ou pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation des équipements publics utiles aux quartiers.

<sup>6</sup> Le solde des montants ainsi investis peut être affecté à l'acquisition d'immeubles de logements existants.

<sup>7</sup> En cas de situation particulière, un montant annuel supérieur à 35 000 000 F peut être investi, pour autant qu'il soit compensé sur une durée de 5 ans. Le montant annuel inscrit au budget d'investissements ne peut toutefois dépasser deux fois le montant annuel prévu.

## **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le groupe PDC, sous la plume du député Serge Dal Busco, a déposé à la fin de l'année 2010 une motion intitulée « Pour inciter les communes à accueillir plus de logements ! » qui relatait un constat généralement admis selon lequel un frein à la réalisation de logements est constitué par la réticence des communes à accepter sur leurs territoires la réalisation d'un plus grand nombre de logements et ce, sous l'angle de l'incidence financière que cela implique.

En effet, il est inutile ici de rappeler le navrant paradoxe voulant que les communes genevoises ont, a priori, plus d'intérêts à accueillir des surfaces d'activités que des surfaces de logements sur leurs territoires et ce au gré de la péréquation fiscale cantonale voulant que la perception effective se fasse au lieu de travail plutôt qu'au lieu de domicile.

Cette inégalité engendre des déséquilibres qui ne sont plus acceptables notamment pour ce qui est de la réalisation de logements. La motion 1997 déposée par M. Dal Busco a été renvoyée au Conseil d'Etat à une très large majorité du Grand Conseil le 26 janvier 2012.

Ce n'est que le 11 octobre 2012 que le Conseil d'Etat a répondu à cette motion en indiquant avoir saisi le 19 septembre 2012 l'Association des communes genevoises d'un avant-projet de loi modifiant la loi sur le renforcement de la péréquation financière intercommunale et le développement de l'intercommunalité, du 3 avril 2009.

Selon sa réponse, le Conseil d'Etat entendait ainsi favoriser une suppression du rattachement économique en faveur de la commune de travail ainsi que du mécanisme de la « part privilégiée » de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887. Ainsi, il devrait être mis fin à l'incitation faite actuellement aux communes de préférer les emplois aux logements. Dans le même temps, le Conseil d'Etat indiquait vouloir favoriser le fait que chaque commune dispose d'un indice de ressource par habitant relativement similaire, ce qui leur permettrait de disposer des ressources financières nécessaires à l'accomplissement des prestations qu'elles doivent livrer aux habitants.

Plus important encore, à l'occasion de cette réponse, le Conseil d'Etat souligne qu'il n'est pas en mesure de participer de manière directe aux investissements des communes désireuses d'accepter de nouveaux logements.

Ainsi, depuis septembre 2012, la consultation relative à l'avant-projet de loi du Conseil d'Etat visant un renforcement et une modification de la péréquation financière ne semble pas avoir trouvé de développement favorable.

Dans le même temps, le constat sur les blocages déplorés par les auteurs de la motion 1997 et largement partagés par une majorité du Grand Conseil persiste. Les grands projets en cours qui devraient délivrer un nombre de nouveaux logements significatif s'en trouvent passablement ralentis pour ne pas dire enlisés.

Le constat est ici affligeant puisque la pénurie de logements continue à faire rage avec un taux de vacance de seulement 0,37 %.

Considérant qu'à Genève, ce ne sont pas les moyens financiers qui manquent à la réalisation de logements, les auteurs du projet de loi en veulent pour preuve la recapitalisation de la Caisse de pension des fonctionnaires, la capacité des communes à investir dans le logement, la capacité des Fondations immobilières de droit public de faire de même et enfin et surtout la capacité des privés à investir pour construire. Il faut donc admettre que la problématique liée au financement des équipements publics à charge des communes est prioritaire puisqu'elle fait l'objet de blocages manifestes.

De même, l'achat de logements déjà existants et déjà loués n'a strictement aucun impact sur l'actuelle pénurie de logements.

A cela s'ajoute qu'au regard des nouvelles normes comptables IPSAS, les fonds affectés comme prévu dans la loi actuelle n'ont plus cours. La mention d'une obligation d'investir ledit montant paraît plus opportune.

Il ne semble en outre plus judicieux de nécessairement lier l'investissement obligatoire prévu à la perception de la part cantonale au bénéfice de la Banque nationale suisse.

Ainsi, et au regard des sources financières à disposition pour créer des nouveaux logements à Genève, le présent projet de loi a pour vocation de compléter le dispositif accepté par notre Grand Conseil le 15 mai 2009 visant à favoriser la construction de logements d'utilité publique d'un montant de 35 000 000 F par année.

Ce complément intervient dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 181 de notre constitution.

#### *Art. 181 Soutien aux communes*

<sup>1</sup> *Le canton aide financièrement les communes qui accueillent de nouveaux logements, notamment d'utilité publique.*

<sup>2</sup> *Il soutient la construction de nouvelles infrastructures.*

En ce sens, le Grand Conseil avait déjà souhaité favoriser la réalisation de logements d'utilité publique et à l'alinéa 4 de l'article 2A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, **favoriser le financement de toutes opérations destinées à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique**. Dans la mesure où la réalisation d'équipements publics constitue manifestement un frein à la construction de logements, il s'agit de considérer qu'une partie de l'investissement annuel prévu par l'article 2A de la loi générale sur le logement doit désormais être affectée à des équipements publics utiles aux quartiers, de sorte que la réalisation du parc de logements d'utilité publique puisse être ainsi favorisée.

Au vu des explications qui précèdent, nous souhaitons que vous fassiez, Mesdames, Messieurs le députés, bon accueil au présent projet de loi.